

zał. nr 1
do uchwały nr 18 Rady Nadzorczej
SM "Wspólny Dom" w Szczecinie
z dnia 29.11.2018 r.

REGULAMIN
powstania członkostwa w Spółdzielni, ustanawiania praw do lokali
i zamiany lokali mieszkalnych

ROZDZIAŁ I
Powstanie członkostwa w Spółdzielni

§ 1

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności" lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4 Statutu Spółdzielni
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 9 ust. 4 Statutu Spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m.. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w

zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 2

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
2. nabycia ekspektatywy własności,
3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 93 ust. 4 Statutu Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych w § 93 ust. 1 i 3 Statutu Spółdzielni, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 93 ust. 1 lub 3 Statutu Spółdzielni złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 7,
6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 93 ust. 4 Statutu Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych w § 93 ust. 1 i 3 Statutu Spółdzielni, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.

§ 3

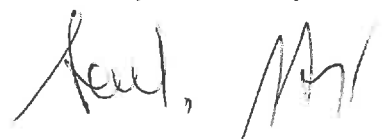
1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w § 69 Statutu Spółdzielni, datę powstania członkostwa oraz datę jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

ROZDZIAŁ II

Tryb ustanawiania praw do lokali

§ 4

1. Dla zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielnia może:
 - a) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - b) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych w budynkach



stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Lokalem w rozumieniu Regulaminu jest samodzielny lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, lokal użytkowy, garaż, a także lokal o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia może wynajmować członkom lub innym osobom lokale w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni; lokale mieszkalne mogą być oddane w najem po zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 5

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym winien być przez Spółdzielnię zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności.
2. Spółdzielnia ustanawia tytuł prawny do lokalu w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 6

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 2.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawierana jest w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Ponadto powinna ona zawierać w szczególności takie elementy jak:

- 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
- 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
- 3) termin objęcia lokalu.

§ 7

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni będącego osobą prawną.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części

wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 8

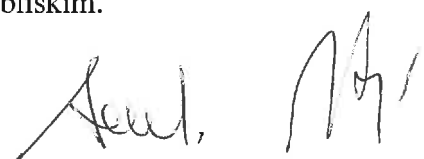
1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 7) określenie terminu wpłaty wkładu mieszkaniowego bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie Spółdzielni w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 9

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 10

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 90 Statutu Spółdzielni, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.



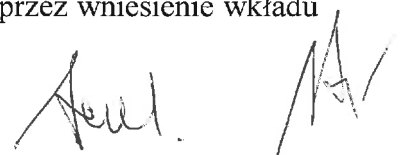
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 8, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 8, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 69 ust. 1 Statutu Spółdzielni.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 8.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 131 Statutu Spółdzielni.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
8. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
9. Roszczenie, o którym mowa w ust. 8, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 11

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni określające tytuł prawny do gruntu, na którym posadowiony będzie budynek,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) określenie ewentualnych współwłaścicieli i określenie ich udziałów we współwłasności,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu



- budowlanego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego,
 - 7) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego, bądź harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 9) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
 - 11) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 12

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 11, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 13

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 11, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 11, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla prawa odrębnej własności do lokalu.

ROZDZIAŁ III

Zamiana lokali

§ 14

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Postawiony do dyspozycji członka lokal mieszkalny do zamiany winien być zasiedlony w terminie 30 dni, licząc od dnia postawienia go do dyspozycji członka. W tym samym terminie dotychczas zajmowany lokal mieszkalny winien być przekazany Spółdzielni. Nie dokonanie zamiany w ustalonym terminie może spowodować, że Zarząd cofnie propozycję zamiany lokali mieszkalnych.
3. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może przedłużyć termin zasiedlenia mieszkania.
4. W zawiadomieniu o postawieniu lokalu mieszkalnego do zamiany, winna być podana data, o której mowa w ust. 2 oraz informacja o skutkach nie dokonania zamiany w terminie.

§ 15

Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może nastąpić w formie:

1. zamiany spółdzielczej,
2. zamiany cywilnej.

§ 16

1. Zamiana spółdzielcza lokali mieszkalnych dotyczy sytuacji, gdy co najmniej do jednego z zamienianych lokali ustanowiony jest tytuł spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub zawarta jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, należącego do zasobów Spółdzielni.
2. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami bądź najemcami lokali spółdzielczych lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal mieszkalny stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
3. Zamiana cywilna dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 17

1. Zamiana spółdzielcza lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (np. gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 18

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokalu i udostępnia je do wglądu osobom zainteresowanym, za pisemną zgodą wnioskodawcy wyrażoną we wniosku.
2. Wnioskodawca winien określić informację o posiadanym lokalu, wymaganiach dotyczących lokalu do zamiany oraz sposób kontaktowania się z nim osób zainteresowanych zamianą.
3. Wnioski, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia przechowuje przez okres 6 m-cy, licząc od daty ich złożenia.

§ 19

Przy rozliczeniach Spółdzielni z członkiem w związku z zamianą lokali oraz przy określeniu zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu oraz postanowienia wynikające z oświadczenia stron.

§ 20

W zakresie nieuregulowanym niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy powszechnie obowiązującego prawa oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólny Dom" w Szczecinie.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

.....
Andrzej Ochnicki

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....
Stanisław Kocjan

5

6

7

8

9

10

11

12

13